

# DOMICÍLIOS, HABITAÇÃO E HABITAÇÃO SOCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO OESTE-SC

Bianca Letícia Ortolan da Silva

Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Oeste de Santa Catarina – UNOESC

Jonas Adriano Welter

Acadêmico de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Oeste de Santa Catarina – UNOESC

Laércio Marcon Junior

Acadêmico de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Oeste de Santa Catarina – UNOESC

Nivaldir Ferreira de Lima Junior

Especialista, Arquiteto e Urbanista - Universidade do Oeste de Santa Catarina - UNOESC

Resumo: A habitação é um assunto de grande importância visto que todos temos o direito de possuir um lugar digno e de qualidade para viver, bem como trata-se de um assunto de caráter público pois influencia nos índices e no desenvolvimento urbano do município, além de fazer parte das ações do poder público o auxílio a pessoas de baixa renda por meio de programas de habitação social. Diante disto o presente artigo, a ser desenvolvido sobre o município de São Miguel do Oeste – SC, tem como objetivo apresentar os conceitos de domicílio, habitação e habitação de interesse social, além de demonstrar e analisar no âmbito atual a situação domiciliar do município, apontando possíveis déficits no setor geral da habitação bem como das habitações sociais a fim de entender a situação do município e futuros pontos de ação para a melhoria deste setor urbanístico. Para tanto serão adotadas pesquisas bibliográficas pertinentes, aliando às informações coletadas durante as pesquisas por meio de artigos sobre o município que abordem este tema juntamente com dados fornecidos por funcionários da Prefeitura Municipal de São Miguel do Oeste, por meio de conversas informais com funcionários do setor de habitação. Os resultados obtidos podem ser vistos por tabelas e mapas, os quais demonstram os bairros que possuem as maiores porcentagens de habitações próprias, alugadas e terrenos ociosos, identificando uma demanda que precisa ser suprida tanto no setor de habitações alugadas quanto no setor de habitação social.

Palavras-chave: Habitação. Habitação Interesse social. Situação domiciliar em São Miguel do Oeste.

## 1 INTRODUÇÃO

A moradia é um direito de todo cidadão brasileiro, conforme o Art. 6 da Constituição Federal, no entanto, sabe-se que o déficit de moradias no país é elevado nos diversos estratos de renda, e principalmente naqueles de menores. Segundo pesquisas no PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, o déficit habitacional brasileiro é de 5,8 milhões de famílias, o que reflete em 9,3% grupos familiares que não têm onde habitar ou vivem em condições inadequadas (IBGE, 2021).

Já no estado de Santa Catarina, no levantamento do Déficit Habitacional, publicado em 2015, pelo Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Fundação João Pinheiro, consta que o déficit é de 167.793 residências, o que representa um índice igual a 7,3%. O déficit urbano corresponde a 150.173, e na área rural de 16.835.

O Estado possui ainda 36.359 moradias que se encontram em situação precária (COHAB, 20--).

O governo federal conta com política nacional de habitação para combater esse problema e uma das formas pela qual faz isso é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado em março de 2009, este já está na sua terceira fase e é responsável pelo incentivo a aquisição de milhares de unidades habitacionais, para população na faixa de renda de zero a R\$ 1.800 (mil e oitocentos reais) (BRASIL, 2016).

Atualmente, o programa federal Minha Casa Minha Vida se encontra extinto, o mesmo passou por 3 fases e segundo informações da Caixa Econômica Federal, cerca 14,7 milhões de pessoas compraram um imóvel com o programa (7% da população brasileira). Em Agosto de 2020 um novo programa federal entrou em vigor, o Programa Casa Verde e Amarela, o qual surgiu de uma reformulação do Minha Casa Minha Vida, que vai facilitar o acesso da população a uma moradia

digna, garantindo mais qualidade de vida. A meta é atender 1,6 milhão de grupos familiares que são considerados de baixa renda com o financiamento habitacional até 2024, um investimento de aproximadamente 350 mil. Isso será possível devido à redução de taxas de juros e mudanças na remuneração do agente financeiro (MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2020).

Os empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS), destinados à população de menor renda, desenvolvidos no âmbito deste e de programas habitacionais anteriores, são constituídos, em sua maioria, por unidades habitacionais padronizadas construídos nas mais diversas áreas do país, e definidas a partir de um perfil familiar-padrão (BRASIL, 2016).

Visto que habitação é um direito de todos, que trata de um assunto de caráter público por gerar índices urbanísticos e influenciar no desenvolvimento da cidade, além de constar nas ações do poder público o auxílio à pessoas de baixa renda com o desenvolvimento de programas de habitação social, este artigo trata de um estudo no município de São Miguel do Oeste/SC com o objetivo de apresentar os conceitos pertinentes ao entendimento do mesmo, sendo eles de domicílio, habitação e habitação de interesse social, além de demonstrar e analisar, no âmbito atual, a situação domiciliar do município, apontando possíveis déficits no setor geral da habitação bem como das habitações sociais a fim de entender a situação do município e futuros pontos de ação para a melhoria deste setor urbanístico.

Para tanto serão adotados como procedimentos metodológicos, a pesquisa bibliográfica pertinente, aliados às informações coletadas durante as pesquisas por meio de artigos sobre o município que abordem este tema juntamente com dados fornecidos pela prefeitura municipal obtidos por meio de perguntas a funcionários do setor de habitação e também de relatórios gerados pelos programas usados pela prefeitura e disponibilizados para esta pesquisa.

## 2 DESENVOLVIMENTO

### 2.1 Habitações

Segundo o termo encontrado no dicionário, Habitação é o lugar onde o ser humano vive. Ato ou efeito de habitar. Lugar em que se habita. Local para onde vão os animais quando se recolhem (DICIONÁRIO MICHAELIS, 2010).

Uma habitação é normalmente uma estrutura artificial, constituída essencialmente por paredes, geralmente com fundações e uma cobertura que pode ser, ou não, um telhado. Uma habitação serve, em termos mais pragmáticos, para providenciar abrigo contra a precipitação, vento, calor e frio. Uma habitação é um espaço fechado

onde os seres humanos habitam. Social, é aquilo que está relacionado com a sociedade, interesses em que interagem entre elas (CONCEITO DE., 2020).

Os dados obtidos na cidade de São Miguel do Oeste estão demonstrados na tabela 01.

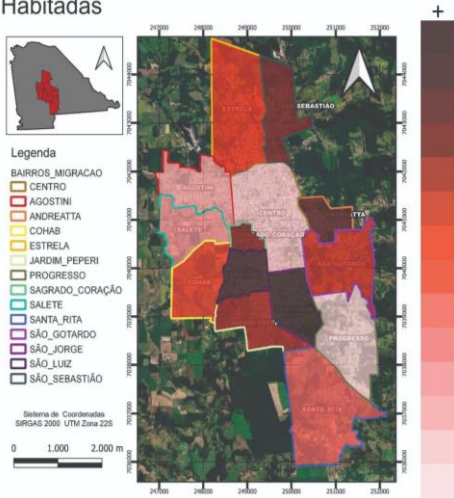
TABELA 01 - Situação de ocupação das unidades cadastrais imobiliário

Bairros%	Habitadas	Alugadas	Lote Ocioso
Agostini	68,48%	30,02%	1,50%
Andreata	86,81%	7,92%	5,27%
Centro	65,13%	31,87%	3,00%
Cohab	78,33%	4,11%	17,56%
Estrela	81,72%	7,41%	10,87%
Jardim Peperi	84,50%	6,34%	9,16%
Progresso	66,88%	20,78%	12,34%
Sagrado Coração	91,64%	1,63%	6,73%
Salette	79,75%	10,04%	10,21%
Santa Rita	78,32%	x%	8,68%
São Gotardo	84,86%	5,46%	9,68%
São Jorge	87,89%	4,38%	7,73%
São Luiz	89,91%	3,24%	6,85%
São Sebastião	83,37%	6,86%	9,77%
Vila Nova	90,00%	0%	10,00%
Total			31.226

Contém Área Industrial
Contém Áreas Irregulares
Contém Edificações Irregulares
Contém Irregularidade (Áreas, Edif. e Industrias)

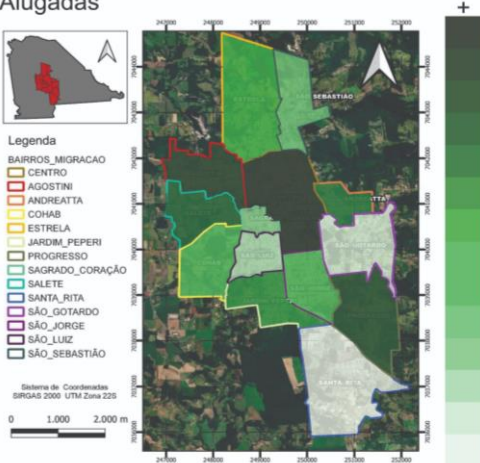
Fonte: Betha (2020).

Imagem 01 - Percentual de Residências Habitadas/residências próprias Habitadas



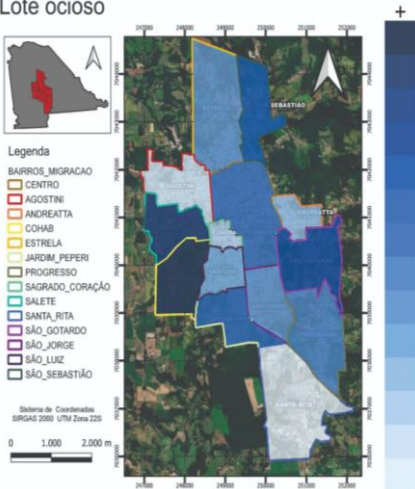
Fonte: Autores (2021).

Imagem 02 - Percentual de Residências Alugadas Alugadas



Fonte: Autores (2021).

Imagem 03 - Percentual de Lotes Ociosos Lote ocioso



Fonte: Autores (2021).

Os dados obtidos pela prefeitura municipal são considerados valores aproximados decorrentes da dependência de informações, visto que cada proprietário é responsável pela declaração correta da ocupação de seu imóvel e possíveis alterações nesta ocupação.

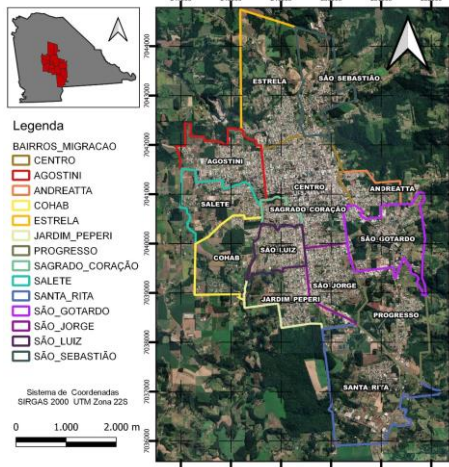
Com as informações demonstradas na Tabela 1 e subsequente demonstradas nos mapas, é possível notar que uma das maiores taxas de residências habitadas não alugadas é do bairro Vila Nova onde há os dois conjuntos habitacionais, de mesmo nome, notável também que não há residências alugadas e possui uma porcentagem de moradias vazias. Já no bairro Cohab, também composto por conjunto habitacional, encontramos a maior taxa de habitações vazias e uma pequena taxa de habitações alugadas. Outro fator a ser observado é que a maior taxa de locação se encontra no bairro Centro podendo ter como causa para isto a demanda causada por pessoas que trabalham neste bairro e buscam a praticidade de morar próximo ao local de trabalho. Sendo subsequente a este, temos o bairro Agostini onde há Universidade e escola técnica, logo, uma causa para esta taxa de habitações alugadas se daria pela possível demanda de estudantes por moradias próximas à universidade, buscando também a praticidade.

Seguindo a análise destes dados pode-se notar que, além dos bairros já mencionados, os bairros Andreatta, Jardim Peperi, Sagrado Coração, São Gotardo, São Jorge e São Luís são onde se encontra a menor taxa de locações e, quando observado o mapa 02, estes mesmos bairros localizam-se limítrofes ao centro fazendo em alguns caso limites também com bairros onde há indústrias e/ou centros de ensino, podendo ser a ação causadora para isto a possível diferença de custo imobiliário nestes bairro não centrais, ao mesmo tempo em que, a distância entre os locais de possível trabalho e/ou estudo não é tão grande, logo, seriam pontos onde o investimento em habitação própria poderia ser mais vantajoso se comparado com a locação.

Junto a inquirição de dados e executando as devidas análises por bairros, percebe-se que a predominância de imóveis em locação e/ou vazios acabam sendo elevados, é ainda mais evidente quando analisamos visualmente o crescimento do número de edifícios destinados apenas a locação, tendo ainda os edifícios que estão em fase de construção ou os que estão desocupados. Contudo, podemos também levar à percepção que os imóveis atualmente passam por uma valorização de seu custo, dificultando o condicionamento de locação. Assim, uma possível causa para a taxa de imóveis vazios seria o alto custo de se fazer a compra do lote e a construção das edificações,

sendo mais viável a locação ou compra completa de lote com construção.

Imagem 04 - Mapa dos bairros de São Miguel do Oeste



Fonte: Autores (2021)

## 2.2 Habitações de Interesse Social em São Miguel do Oeste

As habitações sociais, hoje, têm a finalidade de reduzir um déficit habitacional. Embora todos tenham o direito a uma habitação, a realidade não é esta, muitos indivíduos possuem esse direito negado devido alguns aspectos socioeconômicos. O Estado, neste âmbito, envolve-se para devolver esse direito. Contudo, as habitações sociais compreendem também moradias oferecidas pelo Estado com valores mais baixos (CONCEITO DE., 2021).

O Departamento de Habitação da Prefeitura de São Miguel do Oeste desenvolve atividades em relação à condução da política habitacional do município, referente a famílias em casos de vulnerabilidade social, garantindo a elas acesso à moradia, auxiliando na diminuição do déficit habitacional (Informações obtidas em conversas informais no Departamento de Habitação).

Assim como muitos municípios, São Miguel do Oeste implementa programas de habitação social, desenvolvendo conjuntos habitacionais como forma de auxiliar famílias de baixa renda a conseguir seu direito à moradia. Segundo informações<sup>1</sup>, o município de São Miguel do Oeste fez algumas tentativas de conjuntos de Habitações de Interesse Social onde não obtiveram êxito e optou-se pelo não continuidade e/ou execução destes projetos portanto também não foram mantidos registros e especificações destes projetos, entretanto algumas tentativas tiveram continuidade devido a melhor elaboração dos projetos e licitações, sendo executadas e colocadas em funcionamento obtendo êxito total ou parcial em alguns casos.

Hoje o município de São Miguel do Oeste conta com quatro conjuntos habitacionais registrados na prefeitura municipal porém, apenas dois destes possuem projetos e as devidas aprovações. Os projetos existentes são, por ordem de criação o Cohab: que teve seu início no ano de 1967, o Vila Basso que não possui registro exato de seu início apenas com data estipulada do ano de 1986 ao ano de 1988 e os conjunto mais recentes, também os únicos com as devidas aprovações, são os Vila Nova sendo o Vila Nova I datado do ano de 2007 e o Vila Nova II do ano de 2012.

Além dos conjuntos habitacionais citados acima, ainda há demanda para este setor pelo fato de haver pessoas em situação de moradia irregular e/ou em situação de risco e um exemplo desta demanda são conjuntos irregulares que surgem por apropriação, quando algumas famílias constroem moradias por conta própria em um determinado território. Em São Miguel do Oeste um exemplo disso é o conjunto da Pedreira, onde há diversas famílias morando em situação irregular e até mesmo de risco, visto que a falta de saneamento básico é um risco à saúde dos moradores e também pelo fato de não possuírem condições de prover moradias adequadas.

Na imagem 01 foram demarcados os conjuntos habitacionais existentes que se tem conhecimento, sendo possível notar que aqueles que são reconhecidos e foram executados pelo poder municipal estão inseridos próximos um do outro, localizados em uma mesma área da cidade. Em contrapartida, como podemos notar pela hachura vermelha que identifica o conjunto irregular construído por apropriação, este se encontra mais afastado do centro urbano, fora também do perímetro urbano.

Imagem 05 – Mapa de Habitações de Interesse Social



Fonte: Autores (2021).

Atualmente o município está desenvolvendo duas novas ações para o setor da Habitação de Interesse Social, sendo que uma delas possui planejamento para ser executada em breve e que contará com a construção de 16 residências destinadas à realocação de famílias que hoje encontram-se vivendo em área de risco, estando o projeto já aprovado em todos os setores cabíveis e encontra-se apto a ser iniciado. Outra ação, segundo informações obtidas junto à prefeitura municipal, é que para suprir uma parte da demanda de habitação, está sendo desenvolvido um novo loteamento no bairro Jardim Peperi, que possuirá o mesmo nome do bairro, este novo loteamento será destinado para o programa Casa Verde e Amarelo e terá 80 novas residências deste programa.

## CONCLUSÃO

Desta maneira, sabendo-se que entre os direitos como cidadão encontra-se o direito à moradia digna e sendo este auxiliado pelo poder público quando se faz necessário e há possibilidade, podemos notar tamanha importância no levantamento dos dados que foram apresentados bem como das análises subsequentes.

No caso do município de São Miguel do Oeste, foi possível notar que os maiores índices de déficit habitacional se encontram nos bairros Agostini, Centro, Progresso e Salete e as maiores taxas de vazios habitacionais estão nos bairros Cohab, Salete, Jardim Peperi e Vila Nova.

A constante expansão do município, com a construção de novos e maiores edifícios pode nos fazer pensar que, a cada ano, a porcentagem de imóveis vazios ou alugáveis irá aumentar visto que a oferta de habitações estará crescendo enquanto que a demanda, se analisarmos com os índices atuais, comparando as taxas de habitações próprias com o déficit encontrado nas habitações alugadas, o primeiro item ainda prevalece sobre os demais.

Diante da situação de Habitações de Interesse Social, como demonstrado no decorrer do artigo, o município desenvolve com frequência regular programas que beneficiam inúmeras famílias e diminuindo, a cada projeto executado, esta demanda do município, melhorando a qualidade de vida destes munícipes bem como lhes garantindo o direito à moradia.

Por fim, com os dados levantados na pesquisa foi possível identificar um cenário para a habitação em São Miguel do Oeste e, contrapondo os índices de habitações habitadas e alugadas, com os projetos de Habitação de Interesse Social executados e a serem executados pelo município. Estipula-se que ainda há grande demanda de pessoas em déficit de habitação alugada e também déficit de habitação de interesse social, visto a existência de uma bairro irregular e o frequente planejamento de novas habitações e por outro lado a inexistência atual de um projeto para o déficit de habitações alugadas.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Nacional. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. 2016. Disponível em: <https://www.mdr.gov.br/habitacao/programa-minha-casa-minha-vidapmcmv>. Acesso em: 08 abril. 2021.

COAHB. **Companhia de habitação do estado de Santa Catarina**. Disponível em: [http://www.cohab.sc.gov.br/index.php?option=com\\_content&id=100&Itemid=137](http://www.cohab.sc.gov.br/index.php?option=com_content&id=100&Itemid=137). Acesso em 05 abril. 2021.

CONCEITO DE. **Conceito de habitação social**. Disponível em <https://conceito.de/habitacao-social>. Acesso em: 13 abril. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br>> . Acesso em: 25 de março. 2021.

Ministério de desenvolvimento regional. **Casa verde e amarela**. Disponível em: <https://www.ministeriododesenvolvimentoregional.com.br/casaverdeeamarela>. Acessado em 05 abril. 2021.